

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



CIFI Holdings (Group) Co. Ltd.
旭輝控股(集團)有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：00884)

持續關連交易

**修訂年度上限及重續
一間附屬公司與關連人士的
物業管理服務總協議**

修訂年度上限及重續持續關連交易

董事會獲告知，於二零二零年九月二十五日(交易時段後)，永升生活服務(本公司附屬公司，其股份於聯交所上市(股份代號：01995))已訂立補充物業管理服務總協議以修訂有關二零一八年控股股東物業管理服務總協議項下擬進行的交易截至二零二零年十二月三十一日止年度的現有年度上限，及二零二零年控股股東物業管理服務總協議以重續相關此前協議項下擬進行的交易。

上市規則的涵義

本公司

於本公告日期，永升生活服務在委託投票安排生效後為本公司的一間附屬公司。林中先生、林偉先生及林峰先生為本公司執行董事及控股股東，因此，彼等為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，補充物業管理服務總協議及二零二零年控股股東物業管理服務總協議項下各自擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

就本公司而言，由於補充物業管理服務總協議及二零二零年控股股東物業管理服務總協議項下各自擬訂立之年度上限的一項或多項適用百分比率(不包括利潤率)超過0.1%但所有有關比率均低於5%，故根據上市規則第14A章，其項下擬進行的持續關連交易僅須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守取得本公司獨立股東批准的規定。

永升生活服務

於本公告日期，該等控股股東(以一致方式行事)有權透過本公司及彼等控制的其他投資控股公司行使永升生活服務已發行股本約56.43%的表決權，彼等一併構成永升生活服務的一組控股股東。因此，根據上市規則第14A章，該等控股股東為永升生活服務的關連人士。根據上市規則第14A章，補充物業管理服務總協議及二零二零年控股股東物業管理服務總協議項下各自擬進行交易將構成永升生活服務的持續關連交易。

根據上市規則第14A.54條，倘永升生活服務建議修訂其持續關連交易的年度上限，永升生活服務將須重新遵守公告及股東批准規定。

就永升生活服務而言，由於補充物業管理服務總協議及二零二零年控股股東物業管理服務總協議項下各自擬訂立之年度上限的一項或多項適用百分比率(不包括利潤率)超過5%，根據上市規則第14A章，其項下擬進行的持續關連交易須遵守申報、公告、取得獨立股東批准及年度審閱的規定。有關進一步詳情，亦請參閱永升生活服務同日之公告。

I. 修訂年度上限及重續持續關連交易

1. 背景

茲提述永升生活服務日期為二零一八年十二月四日的招股章程，內容有關(其中包括)永升生活服務與該等控股股東訂立的二零一八年控股股東物業管理服務總協議及其項下年度上限。

2. 根據二零一八年控股股東物業管理服務總協議修訂二零二零年年度上限

董事會獲永升生活服務(本公司附屬公司，其股份於聯交所上市(股份代號：01995))告知，自新冠疫情爆發以來，及由於控股股東實體的業務擴展，永升生活服務集團一直在向控股股東實體提供額外服務。永升生活服務的董事發現，二零一八年控股股東物業管理服務總協議項下的交易金額接近截至二零二零年十二月三十一日止年度的現有年度上限。從永升生活服務集團獲得物業管理服務的控股股東實體主要包括從事房地產開發業務並由本集團持有非控股權益的實體(並無合併為本集團成員公司)。關於永升生活服務集團向本集團提供的物業管理服務，請參閱本公司日期為二零一九年十一月十一日的公告，以了解另一份總協議的相關披露。

於二零二零年九月二十五日(交易時段後)，永升生活服務與該等控股股東訂立補充物業管理服務總協議，經參考截至二零二零年六月三十日止六個月二零一八年控股股東物業管理服務總協議項下的歷史交易金額較二零一九年同期增加約135.3%後，將截至二零二零年十二月三十一日止年度的現有年度上限由人民幣9,000萬元修訂為人民幣1.85億元。有關修訂將於取得獨立股東批准後生效。除有關年度上限修訂外，二零一八年控股股東物業管理服務總協議的其他條款將仍舊有效並具有十足效力及效用。

根據永升生活服務於二零二零年六月三十日的管理賬目，二零一八年控股股東物業管理服務總協議項下的實際交易總額約為人民幣7,560萬元。永升生活服務的董事會已確認，於本公告日期，二零一八年控股股東物業管理服務總協議的交易金額並無超過截至二零二零年十二月三十一日止年度的原有年度上限。

3. 重續二零一八年控股股東物業管理服務總協議

由於二零一八年控股股東物業管理服務總協議將於二零二零年十二月三十一日屆滿及永升生活服務預期將於該協議屆滿後繼續進行其項下擬進行的交易，永升生活服務與該等控股股東於二零二零年九月二十五日(交易時段後)訂立二零二零年控股股東物業管理服務總協議。

二零二零年控股股東物業管理服務總協議的主要條款載列如下：

二零二零年控股股東物業管理服務總協議

日期： 二零二零年九月二十五日(交易時段後)

訂約方： (1) 永升生活服務(本公司附屬公司)
(2) 該等控股股東

服務範圍： 永升生活服務集團所提供的物業管理服務，包括但不限於(i)控股股東實體持有之未出售物業、停車場以及物業的物業管理服務；(ii)物業銷售辦公室的現場安保、清潔、綠化，以及客戶服務；(iii)前期規劃及設計諮詢服務；及(iv)建築完工後及將相同物業交予業主前，向控股股東實體開發之物業項目提供清潔及房屋檢驗服務以及其他增值服務。

期限： 自生效日期起至二零二三年十二月三十一日止(包括首尾兩日)為期三年。

定價及其他條款： 二零二零年控股股東物業管理服務總協議的訂約方已同意下列各項：

- (i) 訂約方應在日常業務過程中按照正常商業條款經公平磋商後訂立具體協議，以載列二零二零年控股股東物業管理服務總協議項下擬進行的相關交易的詳細條款；
- (ii) 具體協議應與二零二零年控股股東物業管理服務總協議所載主要條款及條文一致；
- (iii) 永升生活服務集團所提供物業管理服務的費用應於具體協議中釐定，且應參考現行市場費率（經考慮物業位置、物業狀況及物業管理服務範圍）及永升生活服務集團向獨立第三方提供類似服務所收取的價格經公平磋商後確定；及
- (iv) 具體協議的條款及條件應不遜於永升生活服務集團就類似服務向獨立第三方提出的條款及條件。

歷史總額： 永升生活服務集團於截至二零一八年和二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二零二零年六月三十日止六個月已收服務費的歷史總額概約如下：

	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二零年 六月 三十日止 六個月 人民幣千元
歷史總額	52,700	75,600	75,600

年度上限：

根據二零二零年控股股東物業管理服務總協議，建議於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個財政年度各年其項下擬進行的交易的年度上限如下：

	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元
年度上限	190,000	200,000	200,000

二零二零年控股股東物業管理服務總協議項下擬進行的交易的建議年度上限乃經考慮以下因素後釐定：

- (i) 二零一八年控股股東物業管理服務總協議項下歷史交易金額；
- (ii) 根據永升生活服務集團與控股股東實體現有簽訂合同將確認的估計收入；
- (iii) 根據截至二零二零年六月三十日永升生活服務集團管理的由控股股東實體開發的總物業建築面積，預期將由永升生活服務集團管理的由控股股東實體持有的物業銷量、規模及數量；及
- (iv) 控股股東實體就物業管理服務的預期需求、永升生活服務集團建議的相關物業管理服務及標準及永升生活服務集團就提供有關服務收取的價格。

II. 定價政策

董事會獲悉，根據二零二零年控股股東物業管理服務總協議的條款，於二零二零年控股股東物業管理服務總協議期限內，永升生活服務集團應不時與控股股東實體就提供相關物業管理服務訂立具體協議。永升生活服務集團採取以下定價政策，以確保根據二零二零年控股股東物業管理服務總協議向控股股東實體提供的條款按正常商業條款進行，並不得遜於永升生活服務集團向獨立第三方提供的條款，如下：

- (a) 就所有物業管理服務(根據二零二零年控股股東物業管理服務總協議提供予控股股東實體所擁有的未出售物業、停車場及物業的有關服務除外)而言，永升生活服務集團將根據已制定且適用於控股股東實體及獨立第三方的標準價格表向控股股東實體訂價並收費，並考慮以下因素：
 - (i) 永升生活服務集團與獨立第三方進行其他類似服務的同期交易(就服務範圍及要求、物業位置及狀況以及管理難度等而言)；及
 - (ii) 中國其他物業管理公司於與獨立第三方進行的可比交易(如有)收取的價格。

標準價格表須按上述因素由永升生活服務集團相關營運部取得並參考最少三宗交易彙編，並由相關營運部負責人、財務總監及總裁每半年進行審核及批准，以確保永升生活服務集團維持反映當前市場狀況的價格表。

- (b) 就控股股東實體擁有的未售出物業、停車場及物業的物業管理服務而言，在確定提供服務的價格前，永升生活服務集團將參考：
 - (i) 永升生活服務集團與獨立第三方進行其他類似服務的同期交易(就服務範圍及要求、物業位置及狀況以及管理難度等而言)；
 - (ii) 中國其他物業管理公司於與獨立第三方進行的可比交易收取的價格；及
 - (iii) 政府在該方面發佈的指導性價格(如有)，取決於物業項目位置。

收集相關資料後，永升生活服務集團市場部將釐定提供予控股股東實體的價格，該價格不得低於永升生活服務集團向獨立第三方提供的價格。相關資料及具體協議將呈交永升生活服務集團市場部及會計部的負責人及永升生活服務集團總裁予以批准。

III. 訂立補充物業管理服務總協議及二零二零年控股股東物業管理服務總協議的理由及裨益

永升生活服務集團董事會告知董事會，自新冠疫情爆發以來，及由於控股股東實體的業務擴展，永升生活服務集團一直為控股股東實體提供額外服務。根據永升生活服務集團目前的估計，截至二零二零年十二月三十一日止年度的原訂上限人民幣9,000萬元並不足夠。為使永升生活服務集團向控股股東實體提供物業管理服務直至本年度年終，永升生活服務集團已訂立補充物業管理服務協議以修訂與該等控股股東所訂立之二零一八年控股股東物業管理服務總協議項下截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度上限。

由於二零一八年控股股東物業管理服務總協議將於二零二零年十二月三十一日屆滿，因此訂立二零二零年控股股東物業管理服務總協議，使永升生活服務集團能夠繼續向控股股東實體提供物業管理服務，由此可產生理想的協同效應，繼而進一步促進永升生活服務集團業務增長。

永升生活服務集團董事(獨立非執行董事除外，其意見將在考慮獨立財務顧問的建議後發表)認為，補充物業管理服務總協議及二零二零年控股股東物業管理服務總協議的條款及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)屬公平合理，乃按正常商業條款訂立，並將在永升生活服務集團日常業務過程中進行，且符合永升生活服務及其股東的整體利益。

關於永升生活服務集團就持續關連交易採納的內部控制措施的進一步詳情，請參閱永升生活服務同日之公告。

經考慮永升生活服務集團董事會的意見後，董事認為補充物業管理服務總協議及二零二零年控股股東物業管理服務總協議的條款及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)屬公平合理，其是按正常商業條款訂立，並將在本集團日常業務過程中進行(委託投票安排生效後，永升生活服務已成為本公司的附屬公司，永升生活服務集團構成本集團的一部分)，且符合本公司及其股東的整體利益，而二零二零年控股股東物業管理服務總協議的條款及年度上限屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

IV. 本集團、永升生活服務集團及該等控股股東的資料

本集團的主營業務是於中國從事房地產開發及房地產投資。

永升生活服務集團為一家擁有超過18年經驗的物業管理服務供應商，從事為中國客戶提供全面的優質服務。其三大業務分別為物業管理服務、對非業主的增值服務及社區增值服務，涵蓋物業管理的整條價值鏈。

除本集團及永升生活服務集團外，該等控股股東亦投資於物業投資、服務式公寓運營及教育諮詢業務。

V. 上市規則的涵義

本公司

於本公告日期，永升生活服務在委託投票安排生效後為本公司的一間附屬公司。林中先生、林偉先生及林峰先生為本公司執行董事及控股股東，因此，彼等為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，補充物業管理服務總協議及二零二零年控股股東物業管理服務總協議項下各自擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

就本公司而言，由於補充物業管理服務總協議及二零二零年控股股東物業管理服務總協議項下各自擬訂立之年度上限的一項或多項適用百分比率(不包括利潤率)超過0.1%但所有有關比率均低於5%，故根據上市規則第14A章，其項下擬進行的持續關連交易僅須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守取得本公司獨立股東批准的規定。

永升生活服務

於本公告日期，該等控股股東(以一致方式行事)有權透過本公司及彼等控制的其他投資控股公司行使永升生活服務已發行股本約56.43%的表決權，彼等一併構成永升生活服務的一組控股股東。因此，根據上市規則第14A章，該等控股股東為永升生活服務的關連人士。根據上市規則第14A章，補充物業管理服務總協議及二零二零年控股股東物業管理服務總協議項下各自擬進行交易將構成永升生活服務的持續關連交易。

根據上市規則第14A.54條，倘永升生活服務建議修訂其持續關連交易的年度上限，永升生活服務將須重新遵守公告及股東批准規定。

就永升生活服務而言，由於補充物業管理服務總協議及二零二零年控股股東物業管理服務總協議項下各自擬訂立之年度上限的一項或多項適用百分比率(不包括利潤率)超過5%，根據上市規則第14A章，其項下擬進行的持續關連交易須遵守申報、公告、取得獨立股東批准及年度審閱的規定。有關進一步詳情，亦請參閱永升生活服務同日之公告。

本公司董事會批准

除上文披露的該等控股股東於永升生活服務持有投票權之權益外，林中先生為永升生活服務董事會主席兼執行董事。本公司的執行董事林中先生、林偉先生及林峰先生(互為兄弟)被視為於補充物業管理服務總協議、二零二零年控股股東物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易中各自擁有重大權益。

於本公告日期，另外兩名執行董事(即陳東彪先生及楊欣先生)於永升生活服務分別持有約0.23%及0.04%股權。鑒於彼等於永升生活服務持有的股權被視為並不重大且彼等於永升生活服務集團僅為被動的少數投資者，亦無擔任任何管理角色或職位，故彼等不被視為於補充物業管理服務總協議及二零二零年控股股東物業管理服務總協議項下擬進行的交易中各自擁有任何重大權益。因此，除林中先生、林偉先生及林峰先生外，根據本公司組織章程細則概無董事須於相關董事會決議案放棄投票。

全體獨立非執行董事、非執行董事及執行董事(就執行董事而言，縱使彼等已放棄投票，惟彼等已表達其觀點)均認為補充物業管理服務總協議及二零二零年控股股東物業管理服務總協議各自己按正常商業條款訂立及於本集團日常業務過程中進行(委託投票安排生效後，永升生活服務已成為本公司的附屬公司，永升生活服務集團構成本集團的一部分)，而二零二零年控股股東物業管理服務總協議的條款及年度上限屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

VI. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零一八年控股股東物業管理服務總協議」	指	永升生活服務與該等控股股東所訂立日期為二零一八年十一月二十二日的物業管理服務總協議
「二零二零年控股股東物業管理服務總協議」	指	永升生活服務與該等控股股東所訂立日期為二零二零年九月二十五日的物業管理服務總協議，以重續二零一八年控股股東物業管理服務總協議項下擬進行的交易
「適用百分比率」	指	具有上市規則第14.07條賦予該詞的相同涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	旭輝控股(集團)有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00884)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義

「該等控股股東」	指	本公司執行董事兼控股股東林中先生、林偉先生及林峰先生的統稱
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「控股股東實體」	指	該等控股股東的聯繫人，其中包括從事房地產開發業務並由本集團持有非控股權益的實體(並無合併為本集團成員公司)以及從事其他業務的實體，就本公告而言不包括本集團
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	二零二一年一月一日或獨立股東在永升生活服務股東特別大會上通過決議案的日期(以較後者為準)
「Elite Force」	指	Elite Force Development Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司，由林中先生、林偉先生及林峰先生分別持有50%、25%及25%權益
「委託投票安排」	指	由Elite Force、Spectron及該等控股股東所訂立日期分別為二零二零年五月二十九日的投票權委託協議及二零二零年六月二十八日的補充協議項下擬進行的投票安排，據此，Elite Force委託Spectron就永升生活服務的363,180,000股股份行使投票權，該安排已於二零二零年六月三十日生效
「永升生活服務」	指	永升生活服務集團有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：01995)
「永升生活服務股東特別大會」	指	永升生活服務即將召開及舉行的股東特別大會(或其任何續會)，以考慮並酌情批准補充物業管理服務總協議以及二零二零年控股股東物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)

「永升生活服務集團」	指	永升生活服務及其附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立股東」	指	毋須在永升生活服務股東特別大會上就補充物業管理服務總協議及二零二零年控股股東物業管理服務總協議的相關決議案放棄投票之永升生活服務的股東
「獨立第三方」	指	並非永升生活服務之關連人士，且獨立於永升生活服務及永升生活服務或其任何附屬公司之董事、最高行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自之聯繫人以及與上述人士概無關連之獨立第三方
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「具體協議」	指	永升生活服務集團成員公司與該等控股股東或控股股東實體根據二零二零年控股股東物業管理服務總協議的原則及條款可能訂立的具體獨立協議
「Spectron」	指	Spectron Enterprises Limited，在英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司兼永升生活服務的控股股東之一
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

「補充物業管理服務 總協議」	指	永升生活服務與該等控股股東所訂立日期 為二零二零年九月二十五日的補充協議， 其對二零一八年控股股東物業管理服務總 協議進行修訂及補充
「%」	指	百分比

承董事會命
旭輝控股(集團)有限公司
主席
林中

香港，二零二零年九月二十五日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事林中先生、林偉先生、林峰先生、陳東彪先生及楊欣先生；非執行董事王威先生；以及獨立非執行董事顧雲昌先生、張永岳先生及陳偉成先生。